

ANNEXE : MODELE D'INFORMATIONS PERIODIQUES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISES A L'ARTICLE 9, PARAGRAPHERS 1 A 4BIS, DU REGLEMENT (UE) 2019/2088 ET A L'ARTICLE 5, PREMIER ALINEA, DU REGLEMENT (UE) 2020/852

Le but de cette Annexe est de fournir aux Associés les informations qui doivent être mises à la disposition des Associés conformément à l'article 9 (1) à (4 bis) du Règlement Disclosure et à l'article 5, premier alinéa, du Règlement Taxonomie.

Nom du produit :
Novaxia Neo

Identifiant de l'entité juridique :
Novaxia Investissement

Objectif d'investissement durable

Ce fonds immobilier de recyclage urbain investit dans des actifs immobiliers obsolètes pour les mettre "en actifs en transition". A l'acquisition, les actifs immobiliers ne sont pas alignés avec la taxonomie. C'est l'action du fonds de transitionner ces immeubles pour faire en sorte qu'ils deviennent alignés avec la taxonomie. 100% de ses investissements (hors liquidités) sont durables et ont ainsi un objectif environnemental.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 90% (hors liquidités) <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE <input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE 	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion de ___% d'investissements durables. <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxonomie de l'UE <input type="checkbox"/> Avec un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social	<input type="checkbox"/> Il promeut les caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.



Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

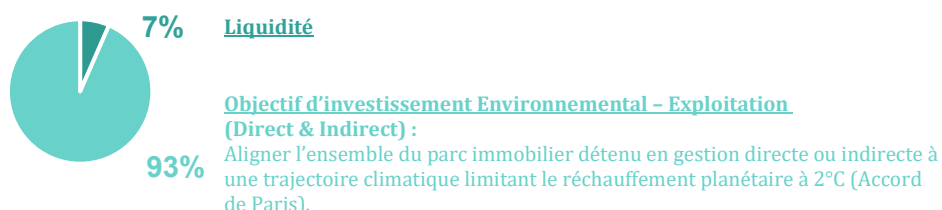
Le produit financier Novaxia Neo, visé à l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088, a pour objectif d'investir dans des activités économiques qui contribuent principalement à l'objectif environnemental d'**atténuation du changement climatique**.

Au 31.12.2022 le fonds est constitué de 93 % d'investissement durable et de 7 % de liquidité. Par conséquent, 100% des investissements du fonds Novaxia Neo, hors liquidité, sont des investissements durables.

En effet, à travers son investissement Novaxia Neo se donne pour objectif de contribuer à la **réduction de l'obsolescence énergétique du parc immobilier**. Novaxia Neo permet ainsi de faire transitionner l'immobilier énergivore en immobilier performant sur le plan environnemental en proposant des solutions immobilières **durables**.

Pour ce faire, Novaxia Neo investit en répondant à l'**objectif d'investissement Environnemental à hauteur de 100% (hors liquidité)**, par l'exploitation durable d'actif sous gestion dans une démarche *Best-in-Progress*. L'objectif de ces investissements est d'acquérir des actifs loués et d'aligner l'ensemble de ce parc immobilier détenu en gestion directe ou indirecte à une trajectoire climatique limitant le réchauffement planétaire à 2°C (Accord de Paris).

La répartition des investissements réalisés par Novaxia Neo au cours de la période 2022 est présentée sur le schéma ci-dessous.



Par conséquent, **l'objectif d'investissement durable du produit Novaxia Neo a été atteint** sur la période 2022 : **100% des investissements du fonds Novaxia Neo, hors liquidité, sont des investissements durables**.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Le suivi des exigences de la **stratégie Article 9** du fonds Novaxia Neo s'articule autour de plusieurs indicateurs de performance durable, présentés dans le tableau ci-dessous.

	Résultats Stock 2022 Novaxia NEO	REFERENCES
Performance énergétique du parc à l'acquisition (kWh _{EF} /m ² .an)	202	Moyenne France = 146 (OID)
Performance énergétique du parc au 31.12.2022 (kWh _{EF} /m ² .an)	196	Cible Décret tertiaire 2030 =133(moyenne NEO ¹) Top 15% = 65 (OID)
Performance environnementale du parc à l'acquisition (kgCO ₂ /m ² .an)	37 France : 25	Moyenne France = 12 kgCO ₂ /m ² .an (OID)
Performance environnementale du parc au 31.12.2022 (kgCO ₂ /m ² .an)	35 France : 22	

¹ Sur la base des projets en France embarqués sur le fonds Novaxia NEO au 31/12/2022

De plus, la **qualité ESG du fonds Novaxia Neo** est également évaluée dans le temps via la consolidation d'autres indicateurs de performance présentés ci-dessous, définis selon des seuils issus de benchmarks sectoriels.

		Résultats Stock 2022 Novaxia NEO	REFERENCES
Domaine environnemental	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (%)	15 %	14 % (GRESB)
Domaine social	Proximité aux transports en commun (<500m)	100 %	N/A ⁱ
	Espace de détente	96 %	N/A
Domaine gouvernance	Relations prestataires intégration de clauses ISR	56 %	N/A

... et par rapport aux périodes précédentes ?

La comparaison des indicateurs de performance de la **stratégie Article 9** par rapport à l'année 2021 sont présentés ci-dessous. Le reporting met en relief les résultats obtenus pour le flux 2022, à savoir les performances de l'ensemble des nouveaux projets acquis en 2022, par rapport au stock de projets inclus dans le portefeuille de Novaxia Neo au 31.12.2021.

	Résultats Stock 2021 Novaxia NEO	Résultats Flux 2022 Novaxia NEO	REFERENCES
Performance énergétique du parc à l'acquisition (kWh _{EF} /m ² .an)	247	176	Moyenne France = 146 (OID) Cible Décret tertiaire 2030 =133(moyenne NEO ²) Top 15% = 65 (OID)
Performance énergétique du parc au 31.12.2022 (kWh _{EF} /m ² .an)	234	175	
Performance environnementale du parc à l'acquisition (kgCO ₂ /m ² .an)	36	33	Moyenne France = 12 kgCO ₂ /m ² .an (OID)
	France : 22	France : 20	
Performance environnementale du parc au 31.12.2022 (kgCO ₂ /m ² .an)	40	36	
	France : 21	France : 19	

² Sur la base des projets en France embarqués sur le fonds Novaxia NEO au 31/12/2022

La comparaison des autres indicateurs de la **stratégie ESG** du fonds Novaxia Neo sur le flux 2022 par rapport au stock de l'année 2021 sont présentés ci-dessous :

		Résultats Stock 2021 Novaxia NEO	Résultats Flux 2022 Novaxia NEO	REFERENCES
Domaine Environnemental	Part des actifs ayant un approvisionnement ENR (%)	10 %	17 %	14 % (GRESB)
Domaine social	Proximité aux transports en commun (<500m)	100 %	100 %	N/A ⁱ
	Espace de détente (en %)	100 %	96 %	N/A
Domaine gouvernance	Relations prestataires intégration de clauses ISR (%)	67 %	56%	N/A

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Novaxia Investissement considère les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Les indicateurs rapportés dans le cadre de la déclaration des principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (en référence aux tableaux 1 et 2 de l'Annexe I du Règlement Délégué 2022/1288) sont les suivantes :

Table de description des principales incidences négatives (PAI) identifiées par le fonds Novaxia Neo

#	Indicateurs (incidences négatives)	Elément de mesure	2021	2022	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
1	Exposition aux combustibles fossiles (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.	0%	0%	Les actifs ciblés par le comité d'investissement pour Novaxia NEO sont principalement situés au cœur des métropoles ce qui limite le risque de cibler des actifs ayant vocation à développer l'usage et la consommation d'énergies fossiles. Par ailleurs, Novaxia Investissement a signé une charte pour l'exclusion du charbon dans son périmètre d'investissement.
2	Exposition aux actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique (%)	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.	83%	90%	1° acquérir des actifs obsolètes pour les recycler en bâtiments neufs efficaces énergétiquement. Ainsi, l'acquisition de biens immobiliers inefficaces énergétiquement s'inscrit pleinement dans le cadre de la stratégie d'amélioration continue des actifs du fonds Novaxia NEO. La stratégie <i>Best in Progress</i> du fonds Novaxia NEO vise à acquérir des actifs immobiliers ayant un potentiel d'amélioration dans lequel des actions seront mises en œuvre pour améliorer la performance énergétique des bâtiments.
3	Artificialisation des sols (%)	Part de surface non-végétale (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs, exprimée en %	64%	75%	Novaxia NEO est une SCPI dont l'activité consiste à louer des actifs immobiliers. La société n'a pas vocation à porter dans son portefeuille des activités de démolition ou construction de nouveaux bâtiments.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Les principes relatifs aux droits humains sont bien applicables aux différentes parties prenantes, gestionnaires et prestataires de travaux, qui interviennent en phase d'exploitation sur les actifs immobiliers sous gestion. A titre d'exemple, des clauses spécifiques en rapport à la politique ESG de Novaxia Investissement sont insérées dans les contrats d'exploitation.

En cohérence avec les principes d'investissement durable poursuivis par les UN PRI, auxquels la société de gestion a adhéré en 2021, Novaxia Investissement agit pour la protection et dans le respect des droits de l'homme et des questions sociales, en intégrant les objectifs financiers à l'obtention de résultats positifs pour les travailleurs, les communautés et la société.

De plus, 100% des projets qui passent en comité d'investissement font l'objet d'une étude d'honorabilité sur les parties prenantes (vendeurs, locataires, bénéficiaires), communément appelé l'étude KYC « Know Your Customer ». Dans le cas où l'une des parties s'avère non conforme, le projet est refusé.



Ce produit financier prend-il en considération des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

L'intégration des incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la gestion du portefeuille du fonds Novaxia Neo a permis une construction solide et démontrée de ses allocations en matière de durabilité. La politique de risque de diligence raisonnable de Novaxia Investissement concernant les principales incidences négatives est applicable au fonds Neo en cours de gestion par Novaxia Investissement dont elle a la responsabilité directe.

Pour aborder l'analyse des principales incidences négatives, Novaxia Investissement s'est dotée d'une équipe dédiée à la stratégie ISR de la société de gestion. Son rôle est de garantir le respect de la prise en compte de la stratégie ISR des fonds lors de la phase d'acquisition des actifs et de gestion.

Dans le cadre de la démarche « Best-in-Progress » de Novaxia Neo, la stratégie d'investissement entraîne l'augmentation du nombre d'actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique dans son portefeuille à l'acquisition. La gestion de ce PAI durant la phase de détention consiste à faire transitionner ces bâtiments énergivores pour les aligner à la trajectoire des Accords de Paris. En ce sens, lors de l'acquisition d'un actif, un plan d'action est toujours mis en place afin de réduire son impact sur l'environnement en exploitation en diminuant ses consommations énergétiques et le poids carbone de son activité en étudiant des solutions d'énergie renouvelable alternatives.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

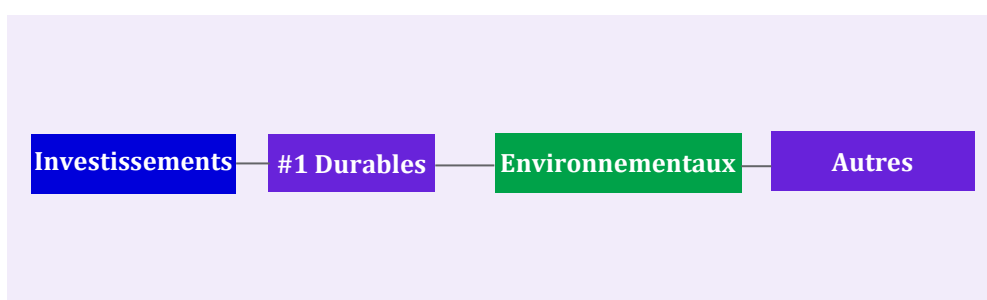
100% des investissements réalisés durant la période de référence de 2022, représentant 55% des actifs du fonds Novaxia Neo, sont référencés ci-dessous :

Investissements les plus importants pendant la période de référence	Secteur	% d'actifs	Pays
Poche d'investissement dans un patrimoine immobilier en direct	Immobilier	55 %	
Barcelone, City Park _ Paris D	Immobilier	2%	Espagne
Barcelone, City Park _ (Berlin)	Immobilier	2%	Espagne
Madrid, Las Rozas	Immobilier	3%	Espagne
Amstelveen, BergeMeester	Immobilier	10%	Pays-Bas
Louveciennes	Immobilier	9%	France
Beynost	Immobilier	2%	France
Evry	Immobilier	3%	France
Gif-Sur-Yvette	Immobilier	1%	France
Tours	Immobilier	4%	France
Rueil-Malmaison	Immobilier	12%	France
Boulogne-Billancourt	Immobilier	5%	France
Dublin	Immobilier	14%	Irlande
Utrecht, Daalsesingel	Immobilier	5%	Pays-Bas
Utrecht, Papendorpseweg	Immobilier	9%	Pays-Bas
La Hague, Neuhuystake	Immobilier	1%	Pays-Bas
La Hague, Churchillplein	Immobilier	10%	Pays-Bas
Rotterdam	Immobilier	5%	Pays-Bas
Hilversum, Stationplein	Immobilier	4%	Pays-Bas



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Durable** couvre les investissements durables ayant des **objectifs environnementaux ou sociaux**.

Tel que présenté dans la première section résultat de ce même document, **100% des investissements du fonds Novaxia Neo, hors liquidités, sont des investissements durables** répondant à des objectifs environnementaux ou sociaux.



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le fonds Novaxia Neo opère uniquement dans le secteur de l'immobilier.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

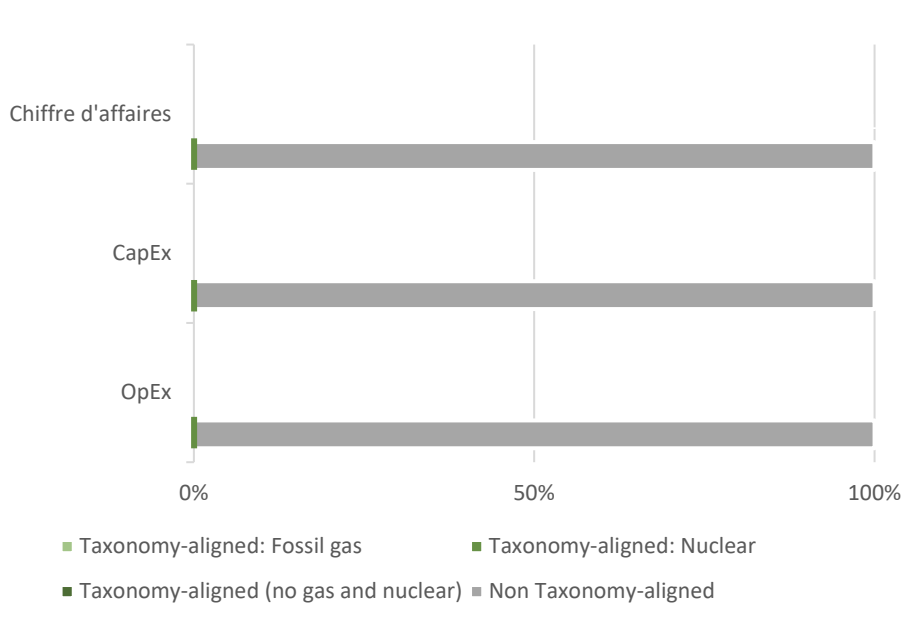
100% des actifs immobiliers sont éligibles à la Taxonomie Européenne selon l'une des activités suivantes :

- 7.1 : Construction de nouveaux bâtiments
- 7.2 : Rénovation de bâtiments existants
- 7.7 : Acquisition et propriété de bâtiments

L'alignement des investissements sur la Taxonomie, hors obligations souveraines*, est présenté sur le graphique ci-dessous.

A date, l'alignement est estimé à 0%, en cohérence avec la démarche *Best-in-Progress* de Novaxia Neo d'amélioration continue. Le fonds vise à améliorer le parc immobilier existant pour le tendre sur une trajectoire de performance énergétique alignée avec les accords de Paris (dite « 2°C »). La stratégie d'acquisition vise donc principalement des actifs peut performant, donc ne remplissant pas les critères de la Taxonomie. C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre au cours de la gestion qui permettra de les aligner avec les critères de la Taxonomie.

Il se peut néanmoins que le fonds fasse l'acquisition de bâtiment dit « Best-in-class », dans ce cas-ci leur alignement avec les critères de la Taxonomie sera évalué lors de l'acquisition.



*Le fonds n'a pas investi dans des obligations souveraines.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie qui sont alignées à la Taxonomie de l'UE ² ?

- Oui
 Gaz fossile Energie nucléaire
 Non

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La nature des investissements du fonds Novaxia Neo est de transitionner des actifs immobiliers obsolètes vers des bâtiments performants au bénéfice du plus grand nombre.

Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la Taxonomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

La stratégie d'acquisition de Novaxia NEO vise à acquérir des immeubles dans une démarche d'amélioration continue (dite « Best-in-progress »). Le fonds vise à améliorer le parc immobilier existant pour le tendre sur une trajectoire de performance environnementale alignée avec les accords de Paris (dite « 2°C »). C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre au cours de la gestion qui permettra progressivement de les aligner avec les critères de la Taxonomie. Il se peut néanmoins que le fonds fasse l'acquisition de bâtiment dit « Best-in-class », dans ce cas-ci leur alignement avec les critères de la Taxonomie est évalué lors de l'acquisition.

L'évolution de la part d'investissement réalisé par Novaxia Neo étant alignée à la Taxonomie de l'UE est présentée dans le tableau ci-dessous :

Novaxia NEO	2022	Commentaire
KPI Valeur de Marché	0%	Au 31/12/2022 Novaxia NEO ne détient pas d'immeuble répondant aux critères 7.7 de la Taxonomie européenne. La stratégie de transition d'immeubles obsolètes nécessite plusieurs années de travaux et de gestion pour atteindre le seuil défini par la Taxonomie (TOP 15%).
KPI Chiffre d'affaires	0%	Entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 Novaxia NEO n'a, par conséquent, pas encore généré de Chiffres d'affaires alignés à la Taxonomie.
KPI CAPEX	0%	Entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 Novaxia VISTA a investi +1,2M€ pour améliorer 4 immeubles. Cependant c'est 4 immeubles ne sont ni alignés aux critères 7.7 de la Taxonomie, ni ne permettent avec certitude d'atteindre les critères de la Taxonomie d'ici 5 ans. Nous avons identifié 6 autres immeubles qui pourraient atteindre les critères de la Taxonomie avant les 5 prochaines années suite à nos actions ce qui pourraient augmenter significativement le KPI pour l'année prochaine.

² Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxonomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxonomie européenne. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la Taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214. [ESA's Final Report on draft Regulatory Technical Standards \(RTS\)](#)



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la Taxonomie de l'UE ?

A date du 31/12/2022, 100% des investissements durables réalisés par Novaxia Neo, hors liquidité, suivaient un objectif environnemental qui n'était pas aligné sur la Taxonomie de l'UE.



La stratégie d'acquisition de Novaxia Neo vise à acquérir des immeubles dans une démarche d'amélioration continue (dite « Best-in-progress »). Le fonds vise à améliorer le parc immobilier existant pour le tendre sur une trajectoire de performance environnementale alignée avec les accords de Paris (dite « 2°C »). C'est la conception des plans d'amélioration et leur mise en œuvre au cours de la gestion qui permettra progressivement de les aligner avec les critères de la Taxonomie. Il se peut néanmoins que le fonds fasse l'acquisition de bâtiment dit « Best-in-class », dans ce cas-ci leur alignement avec les critères de la Taxonomie est évalué lors de l'acquisition.



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Novaxia Neo est une SCPI qui acquiert et gère des immeubles. La stratégie ISR du fonds couvre les 3 piliers E, S et G et s'appuie sur un objectif majeur de réduction de l'impact carbone de cet immobilier. Par conséquent, les actifs immobiliers investis ne portent pas sur un objectif social majeur.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le fonds Novaxia Neo n'investira pas dans des actifs immobiliers sans objectif de durabilité, mais a maintenu une poche de liquidité qui correspond au 31.12.2022 à 7% de son portefeuille et sera investi dans des actifs immobiliers avec objectif de durabilité en 2023.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Lors de la période de référence, de nombreuses mesures ont été prises afin de garantir l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

La politique du fonds Novaxia Neo contribue à l'amélioration du parc immobilier existant par **l'acquisition, la gestion et la rénovation** d'actifs.

Chaque actif est soigneusement étudié par l'équipe ISR afin de garantir la cohérence du projet avec les engagements de l'article 9 lors du passage en Comité d'investissement. A travers sa stratégie d'investissement, le fonds Novaxia Neo prend en compte des critères environnementaux pragmatiques et exploitables pour améliorer la notation ESG sur 100% de chaque actif détenu en gestion dans son portefeuille à travers une grille ESG. Elle vise ainsi à **réduire l'empreinte carbone de ses actifs immobiliers sous gestion** sur l'ensemble de leur cycle de vie en les alignant à une trajectoire climatique limitant le réchauffement planétaire à 2°C via l'outil CRREM. La réversibilité des actifs sélectionnés est étudiée en vue d'optimiser la valeur de l'actif en s'adaptant à l'évolution des marchés tout en **réduisant leur**

empreinte carbone sur l'ensemble du cycle de vie. Dans cette logique, Novaxia Investissement peut, dans le cadre de son pouvoir de gestion, procéder à la restructuration, à la transformation ou à la mutation de l'usage des immeubles (par exemple transformation de bureaux en habitations ou résidences de services et inversement).

L'équipe Développement Durable travaille conjointement avec les équipes d'Asset Management de Novaxia Investissement afin d'accompagner la mise en œuvre opérationnelle des engagements. Pour ce faire, des **formations spécifiques aux objectifs ISR, Article 9 et Taxonomie Européenne** sont réalisées pour accompagner les équipes et pour mener à bien l'intégration de l'ensemble de ces exigences dans la stratégie d'amélioration des actifs.

Pour ce faire, des audits énergétiques sont menés par des Green Manager pour chaque actif afin d'établir des plans d'action concrets de **réduction énergétique** et d'implémentation d'**énergie décarbonée**. Ces spécialistes sont mandatés sur chaque actif. En France, un appel d'offre a permis de sélectionner pour leur expertise Socotec, Etyo, Sinteo et BNP Real Estate comme prestataires.

Un déploiement de solution de pilotage, suivi et analyses des consommations sur l'ensemble des bâtiments a été initié afin de pouvoir optimiser au mieux une exploitation durable de chaque actif. Ont été retenus et déployés les prestataires iQSpot et Kterio.

Une note méthodologique détaillée de la stratégie ESG est disponible sur la page internet du fonds Neo : [Note méthodologique de la stratégie ESG - Novaxia Neo](#)



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non applicable. Le fonds ne suit pas d'indice de référence.

ⁱ Du fait de la stratégie de recyclage urbain de Novaxia Investissement, nous favorisons les projets qui sont au plus proches des nœuds de transport, ce qui permet en moyenne de se situer à moins de 500m des transports en commun, favorisant ainsi l'usage des transports en commun et donc contribuant à diminuer l'impact carbone des usagers.